



Klassering:
Arkivsak: 17/6205/34
Saksbehandler: Kaspar Sandaker
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Teknisk utvalg	006/20	16.01.2020
Kommunestyret	003/20	28.01.2020
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	007/20	14.01.2020
Formannskapetets behandling av kommunestyresaker	003/20	22.01.2020
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	009/20	09.01.2020

Detaljreguleringsplan 2017-3 - Fjellhamar skole - 2. gangs behandling

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2017-3 Fjellhamar skole, datert 7. mai 2019, med tilhørende bestemmelser.

Sammendrag:

Planområdet foreslås i hovedsak regulert til undervisning og idrettsanlegg. Under jernbanen reguleres det ny gang- og sykkelvei i kulvert. Nytt gatetun, sammen med gang- og sykkelveien, danner overgangen mot ny bebyggelse som planlegges i øst. Marcus Thranes vei er tatt ut av planen etter offentlig ettersyn og vil reguleres i egen plan.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Vedlegg:

- Planbeskrivelse Fjellhamar skole 2017-3
- Plankart Fjellhamar skole 2017-3
- Bestemmelser Fjellhamar skole 2017-3
- 1 Fjellhamar skole Illustrasjonsplan
- 2 Fjellhamar skole 3D illustrasjon
- 3 Fjellhamar skole Snitt bygg
- 4 Fjellhamar skole Funksjonsdiagrammer
- 5 Fjellhamar skole Sol- og skyggestudier
- 6 Fjellhamar skole Uteoppholdsareal
- 7 Fjellhamar skole Landskapsrom
- 8 Fjellhamar skole Soneplan
- 9 ROS-analyse
- 10 Premissnotat landskap
- 11 Fjellhamar skole Geoteknisk datarapport
- 12 Områdestabilitet
- 13 Gangkulvert under jernbanen Innledende geotekniske vurderinger
- 14 Forurenset grunn
- 15 Vurdering av naturmangfold

Vedlegg:

- 16 Premissnotat VA og OV
- 17 VA-plan eksisterende
- 18 Fjellhamar skole VA-plan
- 19 OV+Avrenning
- 20 Snitt flomveg
- 21 Trafikkanalyse
- 22 Fjellhamar skole Harde og permeable flater
- 23 Fjellhamar skole Eksisterende og ny grønnstruktur
- 24 Fjellhamar skole Sykkel-P-adkomst for gående og syklende
- 25 Fjellhamar skole Støyberegninger

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 15.12.2017
2. Akershus Fylkeskommune, 08.01.2018
3. Statens vegvesen, 02.01.2018
4. Norges vassdrags- og energidirektorat, 02.01.2018
5. Hafslund Nett, 22.12.2017
6. Nedre Romerike Brann- og redningsvesen, 19.12.2017
7. Fjellhamar fotballklubb, 08.01.2018
8. Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon, 16.12.2017
9. Naturvernforbundet, 26.12.2017
10. Murat Dincer, 05.01.2018
11. Håkon Letvik, 04.01.2018
12. Bernt Lund, 08.01.2018

Bemerkninger innkommet ved offentlig ettersyn:

1. Nedre Romerike Brann- og redningsvesen, 21.08.2019
2. Ruter AS, 21.08.2019
3. Akershus fylkeskommune, 26.08.2019
4. Fylkesmannen i Oslo og Viken, 26.08.2019
5. Bane NOR, 23.08.2019
6. Statens Vegvesen, 05.07.2019
7. SOLON Eiendom AS, 27.08.2019
8. Kirsten og Pål Ekstrøm, Bjørn Farmanns vei 43, 26.08.2019
9. Ekstrøm og Lilland, Bjørn Farmanns vei 45, 26.08.2019
10. Heidi Høibraaten, Arne Garborgsvei 44, 27.07.2019

Tidligere behandlinger:

1. Teknisk utvalg, 6. juni 2019 sak 36/19.
2. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, 4. juni 2019 sak 38/19.
3. Klima-, økologi- og samferdselsutvalget, 4. juni 2019 sak 28/19.
4. Formannskapet, 12. juni 2019 sak 39/19.
5. Eldrerådet, 4. juni 2019 sak 25/19.

Saksopplysninger:

Planforslaget er utarbeidet av arkitektkontoret GASA på vegne av prosjektavdelingen i Lørenskog kommune. Hensikten med planen er å realisere en barneskole på Fjellhamar med tilhørende idrettsfasiliteter og uteområder. Planområdet ligger sydvest for Fjellhamar jernbanestasjon.

Store deler av planområdet er i dag et populært område for turgåing, lek og opphold. Planen viderefører i stor grad den faktiske bruken av området ved å plassere skolegården mot vest.

Prosjektet vektlegger et parkmessig og flerfunksjonelt uteområde slik at denne bruken kan bestå. Samtidig vil plassering av skolebygget sørge for god integrasjon med planlagt bebyggelse mot øst.

Planforslaget legger til rette for en 6-parallell barneskole og idrettsanlegg med svømmebasseng. Flerbrukshallen skal kunne omgjøres til en kamparena for håndball.

Planprogrammet utarbeidet i forbindelse med områderegulering for Fjellhamar sentrum og fastsatt 28. januar 2015 er gjeldende for planområdet. Plassering av skolen ble behandlet i konseptvalgutredning for fremtidig skolebehov på Fjellhamar i kommunestyret 10. februar 2016, sak 18/16.

Formannskapet vedtok 12. juni 2019, i sak 39/19, å legge reguleringsforslaget ut til offentlig ettersyn. I forbindelse med behandling av saken ble det vedtatt at bebyggelsen skulle plasseres mot øst, gjennom følgende tilleggsvedtak:

«Skisse vedlagt rådmannens tilleggsnotat 4. juni 2019 følger saken til offentlig ettersyn og gjøres førende som hovedprinsipp for plassering av skolebygningen, med mulighet for tilpasninger innenfor planforslagets øvrige rammer i videre detaljprosjektering. Det skal tilrettelegges for sykkelbruk og parkering i hht. trafikkanalyse fra Norconsult.»

Dette har blant annet gjort det nødvendig med nye støyberegninger.

Det reguleres ny undergang under jernbanen. Undergangen vil knytte skole og ny boligbebyggelse sammen med idrettsområder nord for jernbanen. Et sentralt gatetun er plassert i overgangen mellom skole, idrettsbygg og boligbebyggelse under planlegging. Skolen skal bli en lokal møteplass med høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet. Det vises for øvrig til planbeskrivelsen for detaljert beskrivelse av planforslaget, området, prosessen, mm.

Rådmannen bemerker at vedlagte illustrasjonsplan og illustrasjoner ikke er juridisk bindende, men viser tenkt plassering og foreløpig utforming innenfor byggegrensene angitt på plankartet og planforslagets øvrige rammer.

Endring av planens avgrensning etter offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 19. juni 2019 med del av Marcus Thranes vei inkludert i planområdet. Prosjekteringen av veien har imidlertid pågått videre, etter at planforslaget ble lagt ut på offentlig ettersyn. Det jobbes nå i samarbeid med Statens vegvesen om en løsning som delvis går på tvers av den varslede planavgrensningen.

I valget mellom å varsle utvidelse av planområdet eller å ta Marcus Thranes vei ut av planforslaget, valgte forslagsstiller det sistnevnte. I det justerte planforslaget er veien tatt ut av planen. Marcus Thranes vei skal fremmes i en egen detaljregulering med sannsynlig oppstart i januar 2020. Rådmannen antar at planen vedtas innen utløpet av 2020.

Merknader

Det ble fremmet innsigelse til planforslaget fra fylkesmannen på bakgrunn av støyforhold. Innsigelsen er trukket basert på nye støyrapporter for en omarbeidet bygningsform.

Det vises til planbeskrivelsen for oppsummering av merknader til planforslaget, og forslagsstilleres og rådmannens kommentar til disse.

Vurdering:

Rådmannen vurderer at planforslaget bidrar til en god utvikling for Fjellhamar sentrum, med bedre fasiliteter for skole og fritidsaktiviteter. Prosjektet vil øke attraktiviteten til området, bedre trafikale forhold og bidra til å skape et godt oppvekstmiljø. Planforslaget er fleksibelt og

inneholder et mulighetsrom for videre prosjektering og bearbeiding.

Høyder, volum og plassering

Rådmannen vurderer at høyden er moderat og passende sett sammen med skolens plassering i en ny mer urban situasjon. Ved å bygge opp mot fire etasjer frigjør man areal på bakkeplan for et romsligere uteareal. Høyden gir gode solforhold og hensyntar fremtidig boligbebyggelse. Rådmannen vurderer samtidig at plasseringen mot gatetunet, slik det er vist i illustrasjonsplanen, skaper en større, og mer oversiktlig, parkmessig skolegård. Plasseringen muliggjør også bevaring av flere eksisterende trær.

Utforming

Byggets sentrale funksjon og størrelse tilsier et høyt krav til arkitektonisk utforming. Planen tar ikke stilling til et arkitektonisk uttrykk eller konsept på nåværende tidspunkt, dette vil bearbeides videre i prosjekteringen. Høye krav til arkitektonisk kvalitet og miljø følger også av kommunens egne retningslinjer for bygg.

Idrettsanlegget skal ha en utadrettet utforming med vinduer og inngang mot gatetun. Rådmannen vurderer at dette bidrar til å aktivisere og definere gatetunet på en god måte. Med innganger også fra gatetunet gir man god adkomst for gående og syklende i området. Kommunen vurderer at plassering av byggenes hovedinnganger mot et bilfritt gatetun/torg viser at gående og syklende er høyt prioritert i planen.

Tilpasning til fremtidig boligbebyggelse i øst vurderes som god slik det er vist i illustrasjonsplanen. Slik rådmannen ser det bidrar skolen og idrettsbygget på denne måten til å bygge opp om en god gatestruktur og kvartalsstruktur i området. Rådmannen baserer dette på de føringer som er gitt av formannskapet for utforming av tilgrensende område i møte 7. mars 2018, sak 15/18.

Uteareal

Det er et overordnet mål i planen at utearealene skal være tilgjengelige og attraktive for eksisterende og nye beboere på Fjellhamar. Det såkalte Icopaljordet har fungert som en park i flere år, og er et populært område for nærmiljøet. Det har vært et sentralt mål å videreføre muligheten til friluftsliv på området. Rådmannen vurderer at dette er godt hensyntatt i planen, blant annet gjennom å sikre en tilstrekkelig størrelse på uteområdet, og tilrettelegging for akebakke på området. Kun en mindre del av parkering, for levering og funksjonshemmede, vil være i form av overflateparkering, slik at uteområdet for skolen skal bli størst mulig.

Det er viktig at alle aldersgrupper har uteareal som tilfredsstiller lydkrav. Prosjektert bygg er derfor tilpasset dette hensynet. Beregninger av støy har vist at belastningen på dagtid er mindre, da flere tog kjører om natten. Dette viser at støysituasjonen vil være akseptabel i skoletiden. Planen er fleksibel slik at justeringer på plassering av bygg kan gi en bedret situasjon.

Planen inneholder også en fleksibilitet i form av at tak kan tas i bruk som uteareal, for ytterligere å øke uteareal for elevene. Dette kan gi gode områder for utendørs undervisning, fysisk aktivitet, eller andre fasiliteter som skolehager eller lignende.

Adkomst og samferdselsanlegg

Marcus Thranes vei er tatt ut av planen og vil reguleres i en egen plan. Det er et mål ved planen å legge godt til rette for gange og sykkel. Rådmannen vurderer at bilfrie områder mot ny bebyggelse i øst, og ny undergang i nord, skaper gode forbindelser for gående og syklende. God kvalitet og kapasitet på sykkelparkering vil også stimulere til bruk av sykkel, og det legges opp til en spredt sykkelparkering slik at avstander til klasserom holdes liten. Planen legger også til rette for at barn kan slippes av med bil i nærhet til skolen når det er nødvendig.

Parkering

Parkering løses i hovedsak under idrettsbygget. Det frigjør mye areal på overflaten for gode uteområder og gatetun. Parkeringen skal fungere som parkering for de ansatte, men også for besøkende til skolen og idrettsanlegget. Felles bruk av nedkjøring mellom de offentlige bygg og fremtidig boligbebyggelse reduserer behovet for innkjøringer til området. Rådmannen vurderer at parkeringstallet er fornuftig, og innenfor normen i kommuneplanen.

Naturmangfoldloven

Rådmannen har vurdert planforslaget i henhold til naturmangfoldloven, jfr. lovens § 7. Det er ikke registrert viktige lokaliteter for biologisk mangfold i området. Med dagens kunnskap vurderer rådmannen at naturmangfoldet ikke blir berørt av tiltaket og finner derfor ikke grunn til å gå inn i prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

09.01.2020 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Forslag fremsatt i møte:

Hans Petter Østreng (KrF) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Tar hensyn til at skoleplass beregnet for basen fysisk skilles fra kjørevei.
En vurdering av utendørs luftkvalitet av hensyn til personer med luftveisproblematikk."

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Hans Petter Østreng ble enstemmig vedtatt.

RF- 009/20 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2017-3 Fjellhamar skole, datert 7. mai 2019, med tilhørende bestemmelser.

Tar hensyn til at skoleplass beregnet for basen fysisk skilles fra kjørevei.
En vurdering av utendørs luftkvalitet av hensyn til personer med luftveisproblematikk.

14.01.2020 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

Monica O. Oseberg (H) fremmet følgende endringsforslag på vegne av H, Sp, V:

"Planbestemmelsene § 2.4.1 Bilparkering endres til:
"minimum 80 og maksimum 105"
på grunn av behovene som oppstår ved idrettsanleggene, flerbrukshaller og svømmehaller med et betydelig antall tilreisende ved konkurranser."

Monica O. Oseberg fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av H, Sp, V:

"1. I den videre prosjekteringen skal skolens arkitektur legge vekt på at den utformes som et godt funksjonelt bygg, uten at de legges inn fordyrende arkitektoniske løsninger.
2. Sykkelparkeringen tilrettelegges slik at den kan utvides til et større antall sykler dersom det viser seg at det er et større behov når skolen er tatt i bruk."

Andrè Arman Helgestad (MDG) fremmet følgende protokolltilførsel:

"Ønsker at trær fra området skal bevares og ikke erstattes av nye trær."

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslag fremmet av Monica O. Oseberg ble forkastet med 6 mot 3 stemmer (H, Sp).

Tilleggsforslag fremmet av Monica O. Oseberg punkt 1 ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H, V, Sp).

Tilleggsforslag fremmet av Monica O. Oseberg punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

KØS- 007/20 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2017-3

Fjellhamar skole, datert 7. mai 2019, med tilhørende bestemmelser.

Sykkelparkeringen tilrettelegges slik at den kan utvides til et større antall sykler dersom det viser seg at det er et større behov når skolen er tatt i bruk.

Protokolltilførsel:

Ønsker at trær fra området skal bevares og ikke erstattes av nye trær.

16.01.2020 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Celine Vår Sneve (H) fremmet følgende endringsforslag på vegne av H, Frp og Sp:

"Planbestemmelsene § 2.4.1 Bilparkering endres til:

«minimum 80 og maksimum 105»

på grunn av behovene som oppstår ved idrettsanleggene, flerbrukshaller og svømmehaller med et betydelig antall tilreisende ved konkurranser."

Celine Vår Sneve (H) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av H, Frp og Sp:

"1. I den videre prosjekteringen skal skolens arkitektur legge vekt på at den utformes som et godt funksjonelt bygg, uten at det legges inn fordyrende arkitektoniske løsninger.

2. Sykkelparkeringen tilrettelegges slik at den kan utvides til et større antall sykler dersom det viser seg at det er et større behov når skolen er tatt i bruk.

3. Lekeområdet for basen på skolen ligger ut mot innkjøring for varelevering. Lekeområdet må sikres med fysisk adskillelse."

Lisa Kara Frøyland (MDG) fremmet følgende protokolltilførsel:

"Miljøpartiet De Grønne mener at Icopaljordet burde bevares i funksjon som et grøntareal for lokalbefolkningen og kun direkte brukes som en del av elevenes uteområde ved nye Fjellhamar skole."

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak med endring fremmet av Celine Vår Sneve ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H, Frp, Sp).

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer (H, Frp, Sp).

Tilleggsforslag fremmet av Celine Vår Sneve punkt 1 ble forkastet med 5 mot 4 stemmer (H, Frp, Sp).

Tilleggsforslag fremmet av Celine Vår Sneve punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fremmet av Celine Vår Sneve punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

TK- 006/20 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2017-3 Fjellhamar skole, datert 7. mai 2019, med tilhørende bestemmelser.

Sykkelparkeringen tilrettelegges slik at den kan utvides til et større antall sykler dersom det viser seg at det er et større behov når skolen er tatt i bruk.

Lekeområdet for basen på skolen ligger ut mot innkjøring for varelevering. Lekeområdet må sikres med fysisk adskillelse.

Protokolltilførsel:

Miljøpartiet De Grønne mener at Icopaljordet burde bevares i funksjon som et grøntareal for lokalbefolkningen og kun direkte brukes som en del av elevenes uteområde ved nye Fjellhamar skole.

22.01.2020 Formannskapetets behandling av kommunestyresaker**Forslag fremsatt i møte:**

Amine Mabel Andresen (H) fremmet følgende endringsforslag på vegne av H, FRP, SP, og KRF:

"Planbestemmelsene § 2.4.1 Bilparkering endres til:
«minimum 80 og maksimum 105» på grunn av behovene som oppstår ved idrettsanleggene, flerbrukshaller og svømmehaller med et betydelig antall tilreisende ved konkurranser."

Amine Mabel Andresen (H) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av H, FRP, SP, V og KRF:

"1. I den videre prosjekteringen skal skolens arkitektur legge vekt på at den utformes som et godt funksjonelt bygg, uten at det legges inn fordyrende arkitektoniske løsninger.

2. Sykkelparkeringen tilrettelegges slik at den kan utvides til et større antall sykler dersom det viser seg at det er et større behov når skolen er tatt i bruk.

3. Lekeområdet for basen på skolen ligger ut mot innkjøring for varelevering. Lekeområdet må sikres med fysisk adskillelse."

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 8 mot 5 stemmer (H, FRP, SP, KRF).
Endringsforslag fremmet av Amine Mabel Andresen fikk 5 stemmer (H, FRP, SP, KRF) og falt.

Tilleggsforslag fremmet av Amine Mabel Andresen ble enstemmig vedtatt.

FSBKS- 003/20 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2017-3 Fjellhamar skole, datert 7. mai 2019, med tilhørende bestemmelser.

1. I den videre prosjekteringen skal skolens arkitektur legge vekt på at den utformes som et godt funksjonelt bygg, uten at det legges inn fordyrende arkitektoniske løsninger.

2. Sykkelparkeringen tilrettelegges slik at den kan utvides til et større antall sykler dersom det viser seg at det er et større behov når skolen er tatt i bruk.

3. Lekeområdet for basen på skolen ligger ut mot innkjøring for varelevering. Lekeområdet må sikres med fysisk adskillelse.

28.01.2020 Kommunestyret

Forslag fremsatt i møte:

Jarle N. Amundsen (H) fremmet følgende endringsforslag på vegne av H, FRP, SP, og KRF:

"Planbestemmelsene § 2.4.1 Bilparkering endres til:
«minimum 80 og maksimum 105» på grunn av behovene som oppstår ved idrettsanleggene, flerbrukshaller og svømmehaller med et betydelig antall tilreisende ved konkurranser."

Lisa Kara Frøyland (MDG) fremmet følgende tilleggsforslag:

Nytt punkt 4:

Med bakgrunn i ønsket om å øke arealet for elevenes uteopphold, tas også bygningsmassens takareal i bruk til takhøyde/uterom for elevene. Dette for i størst mulig grad å frigjøre Icopal-jordet.

Tom Pedersen (SP) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av SP, H, FRP, V, KRF:

I illustrasjonsplanen for Fjellhamar skole er det vist mange funksjoner som vil blokkere for tilgangen til Icopaljordet slik det fremstår i dag: sykkelparkering, skolehage, sandvolleyballbane osv. Icopaljordet med tilgang fra Marcus Thranes vei er det mest brukte grøntområdet på Fjellhamar til frilek, akebakke, fotball og andre uteaktiviteter.

Ved utformingen av skolens uteområde må deler av Icopaljordet ha samme funksjoner i dag med god tilgang fra Marcus Thranes vei.

Sykkelparkering kan med fordel flyttes nærmere skolebygningen, blant annet for å redusere faren for at sykler stjeles, og skolehagen og ballspill flyttes i området mot jernbanelinjen.

Votering:

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fremmet av Tom Pedersen fikk 23 stemmer (H, FRP, SP, V, KRF) og falt

Tilleggsforslag fremmet av Lisa Kara Frøyland fikk 3 stemmer (MDG) og falt

Endringsforslag fremmet av Jarle N. Amundsen fikk 21 stemmer (H, FRP, SP, KRF) og falt

KS- 003/20 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtas detaljreguleringsplan 2017-3 Fjellhamar skole, datert 7. mai 2019, med tilhørende bestemmelser.

1. I den videre prosjekteringen skal skolens arkitektur legge vekt på at den utformes som et godt funksjonelt bygg, uten at det legges inn fordyrende arkitektoniske løsninger.

2. Sykkelparkeringen tilrettelegges slik at den kan utvides til et større antall sykler dersom det viser seg at det er et større behov når skolen er tatt i bruk.

3. Lekeområdet for basen på skolen ligger ut mot innkjøring for varelevering. Lekeområdet må sikres med fysisk adskillelse.

Lørenskog, 03.02.2020
etter fullmakt

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør